

Daar-UL-Iftaa

Jamia Abdullah Bin Umar
23km Ferozpur Road Near
Kahna Nou
Lahore Pakistan



دارالافتاء

جامعہ عبداللہ بن عمر

۲۳ کلومیٹر فیروزپور روڈ نزد کاہنہ نو، لاہور پاکستان

۰۳۳۲-۸۲۹۱۲۲۱ ، ۰۳۳۲-۳۵۲۷۲۲۷۰

دارالافتاء کا جواب پوچھے گئے سوال کے مطابق ہوتا ہے سوال کی پوری تفصیل صحیح صحیح بتانا پوچھنے والے کی ذمہ داری ہے۔ سوال میں غلطی یا کمی کی صورت میں جواب کا عدم سمجھا جائے۔

حوالہ نمبر:	فتویٰ نمبر: ۶۴/۶	سائل:	محبوب: محمد طارق محمود
مفتی: مفتی محمد نوید خان صاحب	مفتی:		
کتاب:	باب:	تاریخ ہجری: ۱۴۴۶/۳/۱۴	تاریخ شمسی: ۲۰۲۴/۹/۱۹

ہاؤسنگ اسکیم کے ایڈجسٹمنٹ فارم (Adjustment Form) کی خرید و فروخت

محترم مفتی صاحب! السلام علیکم ورحمۃ اللہ وبرکاتہ

ایک ہاؤسنگ اسکیم کا ایڈجسٹمنٹ فارم ساتھ پیش خدمت ہے۔ کچھ تفصیل تو اس فارم پر درج ہے۔ مزید یہ ہے کہ جب یہ فارم دیے جاتے ہیں تو لوگ اسے خرید کر رکھ لیتے ہیں۔ اس فارم کی مارکیٹ ویلیو یعنی قیمت کم زیادہ ہوتی رہتی ہے۔ حتیٰ کہ ہر گھنٹے بلکہ بعض دفعہ ہر منٹ کاریٹ بدلتا ہے۔ پھر جب ہاؤسنگ اسکیم کی جانب سے ایڈجسٹمنٹ کا اعلان ہوتا ہے تو اس وقت زیادہ تر لوگ اس فارم کو پلاٹ خریدنے کے بجائے قسطوں کی ادائیگی کرنے والے خریداران کے ہاتھ نفع پر فروخت کر دیتے ہیں۔ اس فارم کی قیمت خرید اور ہوتی ہے اور قیمت فروخت اور ہوتی ہے۔ کمپنی نے فارم کاریٹ اس طرح رکھا ہوتا ہے کہ قسطوں والوں کو بیچنے پر فارم والے کو بھی کچھ نفع ہوتا ہے اور قسط والے کو بھی کچھ فائدہ ہو جاتا ہے۔ مثلاً نقد قسط اگر ۵۰۰۰ روپے ہے تو ایک فارم ۲۰۰۰۰ روپے کے برابر سمجھا جاتا ہے۔ اس تفصیل کے پیش نظر اس فارم کی خرید و فروخت کا شرعی حکم کیا ہے؟

السائل: عبداللہ احمد

فاضل جامعہ اشرفیہ، لاہور

پراپرٹی انٹرپرائز، لیک سٹی، لاہور





Receipt No.
AGF5912501



AL-KABIR TOWN (Private) Limited

2024-25



AGF5912501



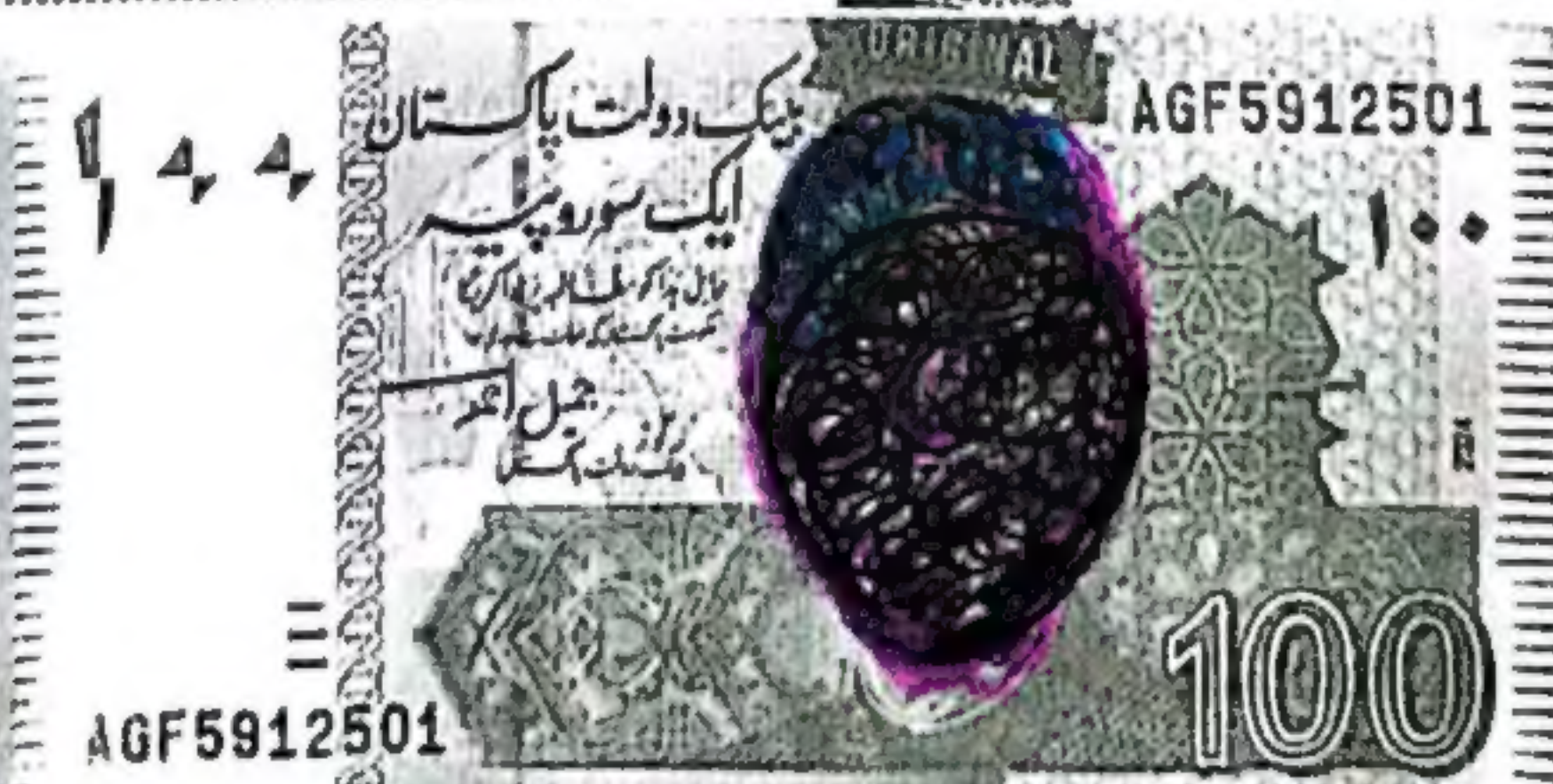
The Bearer of this receipt is eligible for 05 Membership Application Forms on the date of launching of membership. It only guarantees issuance of 05 membership application forms and not allocation of any plot/house/apartment.

The bearer of this receipt will be considered the actual owner and Company is not liable for any theft/loss or issuance of a duplicate.

NOTE



Every receipt has a PKR 100 currency note affixed. This currency note validates the authenticity of the receipt. In case the number on the PKR 100 note differs from the receipt number on the receipt or the original note is not attached with this receipt then this receipt shall be deemed as cancelled. Terms and conditions apply. Verifications of forms can be done at Al-Kabir Town Head Office.



Head Office: Al-Kabir Town Phase I Near CHD 100 Feet Ring Road, Lahore
UAN: 0212-31111339 | Toll Free: 0800-11339
Website: www.alkabirtown.com | Email: info@alkabirtown.com

ایک سو روپیہ
ایک دولت پاکستان

پول بنک پاکستان
پول بنک پاکستان
پول بنک پاکستان

100

Name: _____

Application No. _____

CNIC No. _____

Contact No. _____

Address. _____

Registration Size

☐

3 Marla

☐

5 Marla

☐

6 Marla

☐

7 Marla

☐

8 Marla

☐

10 Marla

Please Tick

☐

1 Kanal

☐

2 Kanal

☐

4 Kanal

☐

8 Kanal

Amount in words

RS. 70,000/-

Date: 10-Sep-2024

The value of the KDF is (Rs. 70,000/-)

The bearer of this KDF will be eligible to adjust as per company policy.

The bearer of this KDF will be considered actual Owner and the company will not be liable for any theft loss.

Note:

The verification of this KDF can be done online at website www.kingdomvalley.com or in person from the offices of Kingdom Valley. The currency Note of Rs. 100/- affixed. This currency note validates the authenticity of the form. If any KDF is not verifiable online or currency note is missing, fake or tempered the KDF holds no validity and shall not be entertained. The firm reserve the right to carry out any investigation against the bearer of such fake KDF's if any. Terms and Conditions apply.

KIN

الجواب حامداً ومصلیاً

صورت واقعہ

فراہم کیے گئے ایک فارم پر درج ذیل عبارت لکھی ہوئی ہے:

The Bearer of this receipt is eligible for 05 Membership Application Forms on the date of launching membership. It only gaurntees issuance of 05 membership application forms and not allocation of any plot/ house/ apartment. The bearer of this receipt will be considered the actual owner and Company is not liable for any theft/ loss or issuance of a duplicate.

اس کا ترجمہ یہ ہے:

حامل رسید ہذا، ممبر شپ کھلنے کی تاریخ کو ۵ ممبر شپ اپلیکیشن فارمز کا اہل ہے۔ یہ (رسید) ۵ ممبر شپ اپلیکیشن فارمز کے اجراء کی ضمانت دیتی ہے، نہ کہ کسی پلاٹ / گھر / اپارٹمنٹ کی نامزدگی کی۔ حامل رسید ہذا ہی (اس کا) اصلی مالک سمجھا جائے گا اور کمپنی کسی چوری، ڈپلی کیٹ فارم کے اجراء کی ذمہ دار نہ ہے۔

دوسرے فارم پر درج ذیل عبارت درج ہے:

The value of Form is Rs. 70000.

The bearer will be eligible to adjust as per company policy.

اس کا ترجمہ یہ ہے:

اس فارم کی قدر ۷۰۰۰۰ روپے ہے۔

حامل فارم کمپنی کی پالیسی کے مطابق اسے ایڈجسٹ کرانے کا اہل ہے۔

فنی تکلیف اور حکم

سوال میں ذکر کی گئی معلومات اور منسلک فارم بغور پڑھے گئے۔ یہاں دو معاملے ہیں:



۱: فارم کی ابتدائی خرید و فروخت۔ ۲: فارم کو قسط دہندگان کے ہاتھ کمپنی کے طے شدہ ریٹ کے مطابق بیچنا۔
(ایڈ جسٹمنٹ کا مرحلہ)۔ ان دونوں کی الگ الگ تفصیل ذکر کی جاتی ہے:

۱: فارم کی ابتدائی خرید و فروخت:

فراہم کی گئی تفصیلات کے مطابق اس ایڈ جسٹمنٹ فارم کے پیچھے فی الحال کوئی حقیقی اثاثہ (جائیداد) موجود نہیں جس کی ملکیت کی یہ فارم نمائندگی کرتا ہو۔ اور یہ ظاہر ہے کہ اس فارم کی بذات خود خرید و فروخت مطلوب نہیں۔ جب ایک آدمی نے مثلاً ۱۰۰۰۰ روپے کا ایڈ جسٹمنٹ فارم خرید اتوا سے کیا حاصل ہوا؟

بقول اسکیم مالکان صرف اتنا ہوا کہ آئندہ ممبر شپ کھلنے پر اس فارم والے کو پانچ درخواست فارم لینے کی اہلیت حاصل ہو گئی۔ یعنی آئندہ پانچ درخواست فارم لینے کے حق کی بیع ہوئی اس فارم کی شکل میں۔

پھر آئندہ ۵ درخواست فارم ملنے کے بعد ان پر پلاٹ ملے گا یا نہیں؟ اگر ملے گا تو کہاں ملے گا؟ کتنے کا ملے گا؟ کب ملے گا؟ کتنی پیمائش کا ملے گا؟ ان سب امور کے مجہول ہونے کی وجہ سے یہ نہیں کہا جاسکتا کہ اسکیم مالکان کا یہ قول کہ آئندہ آپ کو پانچ درخواست فارم دیں گے یہ ان کی طرف سے ایک وعدہ بیع ہے جو فی الحال کیا جا رہا ہے۔ اور یہ بات ایک احتمال کے درجے میں لکھی گئی ہے۔ ورنہ تجارت کے عرف میں ایڈ جسٹمنٹ فارم کو وعدہ بیع سمجھا ہی نہیں جاتا، جیسے سائل نے پوچھنے پر زبانی وضاحت کی ہے۔ لہذا ادا کی گئی رقم نہ ٹوکن منی بن سکتی ہے، نہ بیعانہ اور نہ ٹمن۔

اب صرف ایک احتمال باقی رہا کہ آئندہ ۵ درخواست فارم ملنا یہ ایک حق مجرد عن الملك کی بیع ہو۔ یعنی ایک ایسا حق جو کسی مادی محسوس چیز میں ثابت نہیں۔ آگے اس احتمال کی تفصیل بیان کی جاتی ہے۔

واضح ہو کہ حقوق مجردہ کی بیع اہل علم میں مختلف فیہ ہے۔ حق مجرد عرفی کی بیع کے جواز کے قول میں بھی درج ذیل

شرائط ہیں:

۱: وہ حق فی الحال ثابت ہو، مستقبل میں متوقع نہ ہو۔

۲: صاحب حق کے لیے اصالتاً ثابت ہو۔ محض دفع ضرر کے لیے ثابت نہ ہو۔

۳: وہ حق ایسا ہو جو ایک شخص سے دوسرے کی طرف منتقل ہو سکے۔

۴: تحدید کرنے سے اس حق کی تحدید ہو جاتی ہو اور غرر یا جہالت کو مستلزم نہ ہو۔

۵: تاجروں کے عرف میں لین دین کے سلسلہ میں اس حق کو اموال و اعیان کی حیثیت حاصل

ہو۔ (فقہی مقالات: ۱/۱۹۲، ۲۲۲)



اور یہ پانچ درخواستیں لینے کا حق فی الحال ثابت نہیں۔ اور اس کا مقوم ہونا بھی صرف ایک خاص اسکیم مالکان کی حد تک ہے۔ چنانچہ ایک اسکیم کے ایڈجسٹمنٹ فارم کی دوسری اسکیم والوں کے ہاں کوئی قیمت نہیں۔ تو ان دو شرائط کا عدم تحقق بالکل واضح ہے۔ لہذا اس فارم کی بیع شراء ابتداء ہی درست نہیں۔

۲: ایڈجسٹمنٹ کا مرحلہ:

پہلے مرحلے کے حکم سے یہ بھی معلوم ہو گیا کہ ایڈجسٹمنٹ کرانا بھی جائز نہیں۔ اور مزید یہ بھی قابل غور ہے کہ اس فارم کی حقیقت پانچ درخواستیں لینے کا حق ہے۔ جب اسکیم مالکان نے ایڈجسٹمنٹ فارم واپس خرید تو گویا وہی حق خرید۔ اب اسکیم مالکان خود اپنی زمین کے مالک ہیں۔ انہیں پورا اختیار ہے کہ ساری زمین بیچیں، کچھ بیچیں، جیسے چاہیں کریں۔ ان کا اپنی زمین کے حقوق بائع کے علاوہ دوسروں سے خریدنے کے کیا معنی؟ یہاں آکر فارم کی حقیقت جو شروع میں بتائی گئی تھی وہی معدوم ہو گئی!!

اس سے ظاہر ہوا کہ ایڈجسٹمنٹ فارم کے نام پر شروع سے آخر تک جو کارروائی ہوئی ہے یہ اسکیم مالکان کا روپیہ اکٹھا کرنے کا ایک ہتھکنڈا ہے۔ کوئی ایسی چیز فروخت ہوئی ہی نہیں جو شرعاً قابل فروخت ہو۔

”جو چیز کسی کو دی جاتی ہے اس کی دو حالتیں ہیں۔ یا تو بعوض دیا جاتا ہے یا بلاعوض۔ اور جو بعوض دیا جاتا ہے دو حال سے خالی نہیں۔ یا تو ایسی شے کا عوض ہے جو شرعاً مقوم و قابل عوض ہے اور یا ایسی شے کا عوض ہے جو شرعاً مقوم و قابل عوض نہیں، خواہ حقیقتاً جیسا عقود باطلہ میں ہوتا ہے، یا حکماً جیسا عقود فاسدہ میں ہوتا ہے۔ اور جو بلاعوض دیا جاتا ہے وہ بھی دو حال سے خالی نہیں۔ یا تو محض طیب خاطر اور آزادی سے دیا جاتا ہے یا تنگی خاطر و کراہت قلب سے دیا جاتا ہے، خواہ وہ تنگی اور کراہت زیادہ ہو یا کم ہو۔ یہ کل چار قسمیں ہوں گی۔

قسم اول جو مقوم شے کے عوض میں حاصل ہو۔ قسم دوم جو غیر مقوم شے کے عوض میں حاصل ہو۔ قسم سوم جو بلاعوض بطیب خاطر حاصل ہو۔ قسم چہارم جو بلاعوض بکراہت حاصل ہو۔

قسم اول بوجہ اجرت یا ثمن ہونے کے اور قسم سوم بوجہ ہدیہ و عطیہ ہونے کے حلال ہے۔ قسم دوم بوجہ رشوت یا ربا حقیقی یا حکمی ہونے کے، اور قسم چہارم بوجہ ظلم یا جبر فی التبرع ہونے کے حرام ہے۔“

(امداد الفتاویٰ: ۳/۳۷۰)



اس تفصیل سے واضح ہوا کہ ایڈجسٹمنٹ فارم کی بیع درحقیقت باطل اور سود پر قرض کی ایک

[illegible]

الجواب صح
بندہ کفری و کفری

محمد نوید خان عفی عنہ

استاذ الحديث و مفتی

دارالافتاء جامعہ عبد اللہ بن عمر، لاہور



محمد طارق محمود عصفی

محمد طارق محمود عفی عنہ

مدرس و معین مفتی

دارالافتاء جامعہ عبد اللہ بن عمر لاہور

51774/2/13

100-443617-9/1A